Vida Boa

jasmim

manual do proprietário

Vida Boa

jasmim

manual do proprietário

Vida Boa Jasmim e todos seus elementos visuais são de propriedade intelectual de Construto Engenharia e Morgan Incorporadora, bem como todo o conteúdo deste manual, qualquer uso indevido está passível de ação penal cabível dentro das leis brasileiras. Copyright 2014 Construto Engenharia e Morgan Incorporadora, todos os direitos reservados.

CONSTRUTO
ENGENHARIA

morgan
incorporadora

Vida Boa
jasmim

Índice

1.Informações Gerais 7
1.1.Manual De Operação, Uso E Manutenção Da Edificação 7
1.2.Construção Do Condomínio “Vida Boa Jasmim” 7
1.3.Partes Condominiais 7
1.4.Conservação, Manutenção E Responsabilidades 8
1.5.Descrição Do Empreendimento 8
1.6.Assistência Técnica 9
1.7.Prazos De Garantia 9
2.Uso, Funcionamento E Cuidados A Serem Tomados 17
2.1.Estrutura E Paredes De Alvenaria 17
2.1.1.Informações Gerais 17
2.1.2.Deformação Lenta 18
2.1.3.Cuidados Com A Colocação De Objetos Que Exijam Que Se Fure A Parede 19
2.2.Sistema De Ar Condicionado Tipo Split 19
2.3.Instalações Hidráulicas E Sanitárias 20
2.3.1.Fornecimento De Água Potável Às Casas 20
2.3.2.Instalação De Água Quente 20
2.3.3.Rede Esgoto Sanitário 20
2.3.4.Rede De Água Pluvial 21
2.3.5.Instalações Sanitárias Das Edificações 21
2.3.6.Cuidados A Serem Tomados 21
2.3.6.1.Com O Registro Geral 21
2.3.6.2.Com A Instalação De Chuveiros E Duchas Higiênicas 22
2.3.6.3.Com A Remoção De Sanitários 22
2.4.Instalações Elétricas 22
2.4.1.Fornecimento De Energia Às Casas 22
2.4.2.Cuidados A Serem Tomados 23
2.4.2.1.Com A Utilização Dos Chuveiros Elétricos 23
2.4.2.2.Com A Sobrecarga De Circuitos 23
2.4.2.3.Com A Reposição De Disjuntores 23

2.4.2.4.Com O Quadro De Distribuição 24
2.4.2.5.Com O Contato Com A Água 24
2.5.Instalações De Gás Lique Feito De Petróleo 24
2.5.1.Fornecimento De Gás E Instalações 24
2.5.2.Cuidados A Serem Tomados 24
2.5.2.1.Com A Instalação De Fogão 24
2.5.2.2.Com Vazamentos De Gás 25
2.6.Instalações Da Antena De Tv 25
2.7.Instalações De Telefone 25
2.7.1.Tubulação De Entrada 25
2.7.2.Tubulação Primária 26
2.7.3.Tubulação Secundária 26
2.7.4.Distribuidores Da Edificação 26
2.7.5.Ligação De Telefone 26
2.8.Instalações De Interfone 26
2.9.Automação Dos Portão De Entrada De Veículos 27
2.10.Impermeabilização 27
2.11.Fachadas 27
2.12.Telhado De Cobertura Da Edificação 28
3.Quadro De Características Técnicas 29
3.1.Capacidade Dos Acumuladores De Água 29
3.2.Características Do Fornecimento De Energia Das Unidades Residenciais 29
3.3.Capacidade Máxima Dos Circuitos Da Residência – Pavimento Térreo 29
3.4.Capacidade Máxima Dos Circuitos Da Residência – Pavimento Superior 30
3.5.Observações Importantes 30
3.6.Locais Que Receberam Impermeabilização (Manta Asfáltica) 30
3.7.Informações Sobre O Habite-se 30
4.Conservação, Limpeza E Restrições 32
5.Manutenções Periódicas Nas Casas E Na Área Comum 41
5.1.Manutenções Mensais CS = CASA 41
5.2.Manutenções Trimestrais CS = CASA 42
5.3.Manutenções Semestrais CS = CASA 43

5.4.Manutenções Anuais CS = CASA 44
5.5.Outras Manutenções CS = CASA / AC = ÁREA COMUM 47
6.Relação De Fornecedores Das Instalações 48
7.Relação Das Concessionárias 48
8.Especificação Dos Principais Materiais Utilizados E Respectivos Fornecedores 49
8.1.Casa 49
8.1.1.Porta, Alizar, Rodapé, Fechadura, Esquadria, Quadro De Esquadria, Bancada, Acabamento Elétrico 49
8.1.2.Cerâmicas De Piso, Azulejos, Pintura, Rejuntes, Louças E Metais Sanitários 50
8.2.Dados Dos Fornecedores 50
9.Anexos 52
9.1.Plantas Arquitetônicas 52
9.1.1.Planta Baixa 52
9.1.2.Planta De Cortes E Fachada 52
9.2.Plantas Elétricas 52
9.2.1.Planta Do Circuito Elétrico Da Casa 52
9.2.2.Planta Elétrica Da Casa E Do Disjuntor 52
9.3.Plantas Estruturais 52
9.3.1.Plantas Estruturais Das Vigas 52
9.3.2.Plantas Estruturais Das Lajes 52
9.4.Plantas Hidrosanitárias 52
9.4.1.Planta Hidrosanitária 1 52
9.4.2.Planta Hidrosanitária 2 52
9.5.Alvarás De Construção 52
9.5.1.Casa 01 52
9.5.2.Casa 02 52
9.5.3.Casa 03 52
9.5.4.Casa 04 53
9.5.5.Casa 05 53
9.5.6.Casa 06 53
9.5.7.Casa 07 53
9.5.8.Casa 08 53

9.5.9.Casa 09 53
9.5.10.Casa 10 53
9.6.Habite-se 53
9.6.1.Casa 01 53
9.6.2.Casa 02 53
9.6.3.Casa 03 53
9.6.4.Casa 04 53
9.6.5.Casa 05 53
9.6.6.Casa 06 53
9.6.7.Casa 07 53
9.6.8.Casa 08 53
9.6.9.Casa 09 53
9.6.10.Casa 10 54

1. Informações Gerais

1.1. Manual De Operação, Uso E Manutenção Da Edificação

Este manual foi elaborado em Janeiro/2013 e, conforme determina a NBR14037: 1998 – “Manual de Operação, uso e manutenção das edificações – Conteúdo e recomendações para elaboração e apresentação”, possuem as seguintes informações:

- Características técnicas da edificação;
- Descrição dos procedimentos recomendáveis para o melhor aproveitamento da edificação;
- Orientações das atividades de manutenção;
- Prevenções sobre a ocorrência de falhas e acidentes decorrentes de uso inadequado;
- Orientações para contribuir com o aumento da durabilidade da edificação.

1.2. Construção Do Condomínio “Vida Boa Jasmim”

O Condomínio “Vida Boa Jasmim” foi construído e incorporado pela **Vida Boa Jasmim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** a qual, na forma da lei, responderá pela integridade e solidez da edificação. E que, daqui por diante, será denominada de **CONSTRUTORA**.

1.3. Partes Condominiais

O Vida Boa Jasmim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda elaborou um manual do seu imóvel, contendo os dados específicos da casa e informações importantes das áreas. Este será entregue, para o proprietário ou representante, se houver:

1. Alvará de Construção de número:
   1.1. Casa 01, alvará n° 340;
   1.2. Casa 02, alvará n° 325;
   1.3. Casa 03, alvará n° 328;
   1.4. Casa 04, alvará n° 329;
   1.5. Casa 05, alvará n° 320;
   1.6. Casa 06, alvará n° 355;
   1.7. Casa 07, alvará n° 339;

1.8.Casa 08, alvará n° 327;

1.9.Casa 09, alvará n° 319;

1.10.Casa 10, alvará n° 321;

2.Projetos de instalações (elétrico, hidro-sanitário e telefone).

1.4.Conservação, Manutenção E Responsabilidades

Uma série de materiais heterogêneos foram utilizados na construção do seu imóvel. A sua durabilidade poderá ser aumentada dependendo do uso correto e da boa conservação. Ao receber as chaves, a responsabilidade pela conservação e manutenção do seu imóvel passa a ser sua independente das garantias legais que lhe são asseguradas.

Assim como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção do seu imóvel, além da técnica utilizada e dos materiais empregados, depende principalmente do seu uso adequado.

Você, como proprietário, tem obrigação de fazer a manutenção contínua do seu imóvel e exigir do condomínio que faça manutenção das áreas comuns, seguindo todas as informações contidas neste manual e em normas técnicas, conforme determina a NBR 5674:1999 – “Manutenção de edificações – Procedimento”, sob pena de eximir a Vida Boa Jasmim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. da responsabilidade técnica da edificação. Por exemplo, se o morador ou proprietário não pintar as peças metálicas (exceto o alumínio) pelo menos uma vez por ano, elas serão destruídas pela ferrugem, e o Vida Boa Jasmim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. não será responsável pela sua substituição e sim o morador ou proprietário, que não fez a manutenção. Neste sentido, é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve em local de fácil acesso para ser utilizado sempre que necessário e, caso comercialize a sua unidade, o entregue ao futuro morador.

É necessário que o proprietário da unidade atualize este manual sempre que forem realizadas modificações na edificação em relação ao que foi originalmente construído. Estas atualizações podem ser feitas na forma de encartes e devem ser firmadas com a empresa ou com o responsável técnico pela execução das modificações na edificação. As versões desatualizadas devem ser identificadas, porém mantidas como histórico técnico.

1.5.Descrição Do Empreendimento

O Empreendimento Vida Boa Jasmim é composto por 10 (dez) casas individuais, com o mesmo tipos de "layout de planta", projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza. ***Modificações de planta requeridas, individualmente, por meio de aditivos, não são contempladas por este manual. Baixo se encontra a descrição das casas:

Casas Tipo: São unidades residenciais de dois pavimentos em terrenos privativos dentro do próprio condomínio, sendo o Pavimento Térreo composto de: Garagem coberta, Varanda, Sala em dois ambientes de estar/jantar, Cozinha, Banho, área de serviço, Jardim, Circulação, Depósito, Suíte e escada; e o Pavimento Superior: Circulação, Suíte Master, Duas Suítes que dividem um banheiro reversível e Terraço.

1.6. Assistência Técnica

Se for necessário realizar algum reparo em seu imóvel, em algum item que esteja no prazo de garantia definido a seguir, faça a solicitação via e-mail: comercial@hubnegocios.com.br.

O item reclamado será vistoriado pelo técnico responsável pela equipe de Assistência Técnica e, caso tenha procedência e esteja dentro dos prazos previstos na garantia, será efetuado o serviço de correção. Caso a requisição seja improcedente ou esteja o item fora do prazo previsto pela garantia será cobrada visita no valor de 1/6 do valor do salário mínimo vigente e apresentado orçamento para correção, devendo o prazo de garantia ser renovado para o item corrigido, segundo parâmetros estabelecidos neste manual.

1.7. Prazos De Garantia

São integrantes do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda os “Prazos de Garantia do Vida Boa Jasmim”. Estes prazos foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes.

O prazo de garantia começa a contar a partir da data da entrega dos imóveis, exceto quando houver definição expressa de forma diferente na própria garantia.

Os prazos definidos a seguir permanecem válidos somente se:

- as orientações e manutenções previstas neste manual forem seguidas;
- os materiais e serviços não forem danificados por interferência de terceiros, mau uso ou utilização imprudente.

Vida Boa
jasmim

PAREDES E ESTRUTURAS (ESTRUTURAS), INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS (HIDRÁULICA), INSTALAÇÕES ELÉTRICAS/TELEFONE/INTERFONE/TV (ELÉTRICA), SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE CONTRA INCÊNDIO (INCÊNDIO), ESQUADRIAS E VIDROS (ESQUADRIAS), PISOS E REVESTIMENTOS (REVESTIMENTOS) E DIVERSOS (DIVERSOS)				
IT	**TIPO**	**ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL / SERVIÇO**	**DEFEITO**	**PRAZO DE GARANTIA**
1	HIDRÁULICA	Louças sanitárias (cubas, lavatórios, vasos sanitários, caixas e tanques)	Quebrados, trincados, riscados	Vistoria de Entrega
2	HIDRÁULICA	Metais sanitários (torneiras, válvulas e registros)	Riscados, enferrujado, amassado, com mal funcionamento	
3	HIDRÁULICA	Cuba inox	Amassados, riscados	
4	DIVERSOS	Bancadas de granito	Manchas, variações de tonalidade, riscados, quebradas	
			Manchas de ferrugem	
5	ELÉTRICA	Acabamentos elétricos	Acabamentos danificados ou mal colocados ou com mau funcionamento	
6	ELÉTRICA	Luminárias das áreas comuns	Lâmpadas queimadas ou com mau funcionamento	
7	COBERTA	Telhado	Telhas quebradas, danificadas, mal colocadas	
8	DIVERSOS	Soleiras e peitoris de granito de portas e de janelas	Manchas, variações de tonalidade, riscados	
			Manchas de ferrugem	
9	ESQUADRIAS	Esquadria de alumínio (portas, janelas e peitoris da varanda)	Manchas, amassados, riscados, quebradas	
10	ESQUADRIAS	Vidro	Quebrados, trincados, riscados	
11	ESQUADRIAS	Porta de madeira, Forramentos e alizar	No acabamento (branco ou verniz), manchas	

PAREDES E ESTRUTURAS (ESTRUTURAS), INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS (HIDRÁULICA), INSTALAÇÕES ELÉTRICAS/TELEFONE/INTERFONE/TV (ELÉTRICA), SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE CONTRA INCÊNDIO (INCÊNDIO), ESQUADRIAS E VIDROS (ESQUADRIAS), PISOS E REVESTIMENTOS (REVESTIMENTOS) E DIVERSOS (DIVERSOS)				
IT	**TIPO**	**ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL / SERVIÇO**	**DEFEITO**	**PRAZO DE GARANTIA**
			Quebrados, trincados, riscados,	
12	ESQUADRIAS	Fechaduras e dobradiças	Manchas, riscados, quebrados, com mal funcionamento	
13	REVESTIMENTOS	Porcelanato e cerâmica (piso e parede)	Superfícies irregulares, caimento ou nivelamento inadequado	
			Quebrados, trincados, riscados	
14	REVESTIMENTOS	Pintura de paredes internas	Sujeira, mau acabamento, riscados	
15	DIVERSOS	Nome do empreendimento	Oxidação, trincas ou manchas	
16	REVESTIMENTOS	Fachada	Uniformidade das cores	
17	ELÉTRICA	Portões eletrônicos	Manchas, montagem, amassados, riscados	
18	REVESTIMENTOS	Piso inter-travado do condomínio	Recalques e vícios por mau assentamento	
19	REVESTIMENTOS	Piso de garagem	Quebrados, trincados, riscados	
20	ELÉTRICA	Interfone	No funcionamento (serviço)	90 dias
21	ELÉTRICA	Portões eletrônicos	No funcionamento (serviço)	
22	ELÉTRICA	Bomba de recalque, seus motores e quadro de comando	No funcionamento	
23	HIDRÁULICA	Sifões	No funcionamento	
			Na fixação, mau cheiro	

PAREDES E ESTRUTURAS (ESTRUTURAS), INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS (HIDRÁULICA), INSTALAÇÕES ELÉTRICAS/TELEFONE/INTERFONE/TV (ELÉTRICA), SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE CONTRA INCÊNDIO (INCÊNDIO), ESQUADRIAS E VIDROS (ESQUADRIAS), PISOS E REVESTIMENTOS (REVESTIMENTOS) E DIVERSOS (DIVERSOS)				
IT	**TIPO**	**ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL / SERVIÇO**	**DEFEITO**	**PRAZO DE GARANTIA**
24	REVESTIMENTOS	Bancadas de granito	Desprendimento de rejunte	6 meses
25	ELÉTRICA	Instalação elétrica	Pontos elétricos sem funcionar	
26	ELÉTRICA	Caixas elétricas metálicas do barramento	Ferrugem	
27	INCÊNDIO	Sistema de prevenção contra-incêndio (mangueiras, extintores, esguichos)	No funcionamento	
28	INCÊNDIO	Corrimão da escada	Na fixação	
29	ELÉTRICA	Rede interna de telefone	No funcionamento	
30	ESQUADRIAS	Alumínio e Vidro	Na fixação	
			Vazamento na vedação entre o vidro e a esquadria	
31	ESQUADRIA	Porta de madeira	Empeno, descolamento do revestimento	
			Emperramento	
32	ESQUADRIA	Forramentos e Alizar	Empeno	
33	ESQUADRIA	Fechaduras e dobradiças	No funcionamento, ferrugem	
34	REVESTIMENTOS	Pedra Cariri (Fachada)	Desprendimento	
35	REVESTIMENTOS	Porcelanato e cerâmica (piso e parede)	Desprendimento de rejunte	
			Superfícies irregulares, caimento ou nivelamento inadequado	

PAREDES E ESTRUTURAS (ESTRUTURAS), INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS (HIDRÁULICA), INSTALAÇÕES ELÉTRICAS/TELEFONE/INTERFONE/TV (ELÉTRICA), SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE CONTRA INCÊNDIO (INCÊNDIO), ESQUADRIAS E VIDROS (ESQUADRIAS), PISOS E REVESTIMENTOS (REVESTIMENTOS) E DIVERSOS (DIVERSOS)				
IT	**TIPO**	**ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL / SERVIÇO**	**DEFEITO**	**PRAZO DE GARANTIA**
36	REVESTIMENTOS	Forro de gesso	Amarelamento	
37	REVESTIMENTOS	Tampas e grades de ferro	Ferrugem	
38	HIDRÁULICA	Instalação hidro-sanitária	Entupimento de tubulações hidráulicas e de esgoto	
39	HIDRÁULICA	Louças sanitárias (cubas, lavatórios, vasos sanitários e tanques)	Descolamento de cuba	
			No funcionamento, no sifonamento do vaso sanitário	
40	HIDRÁULICA	Cuba inox	Ferrugem	
			Descolamento da cuba	
41	REVESTIMENTOS	Bancadas de granito	Descolamento de filete	
42	ELÉTRICA	Disjuntores	No funcionamento, desde que seja obedecida a carga de projeto	
43	INCÊNDIO	Iluminação de emergência	No funcionamento	
44	ELÉTRICA	Interfone	No funcionamento	
45	ESQUADRIAS	Esquadrias de alumínio (portas, janelas e peitoris da varanda)	Na fixação dos perfis, mau funcionamento das partes móveis	
			Vazamento decorrente de má vedação entre o quadro de granito e a esquadria	1 ano
46	ESQUADRIAS	Vidro	Vazamento decorrente de má vedação entre a esquadria e o vidro	

PAREDES E ESTRUTURAS (ESTRUTURAS), INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS (HIDRÁULICA), INSTALAÇÕES ELÉTRICAS/TELEFONE/INTERFONE/TV (ELÉTRICA), SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE CONTRA INCÊNDIO (INCÊNDIO), ESQUADRIAS E VIDROS (ESQUADRIAS), PISOS E REVESTIMENTOS (REVESTIMENTOS) E DIVERSOS (DIVERSOS)				
IT	**TIPO**	**ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL / SERVIÇO**	**DEFEITO**	**PRAZO DE GARANTIA**
47	ESQUADRIAS	Forramentos e alizar	Na fixação, descolamento	
48	REVESTIMENTOS	Porcelanato e cerâmica (piso e parede)	Descolamento	
49	REVESTIMENTOS	Forro de gesso	Trinca, desprendimento	
50	ELÉTRICA	Instalação elétrica	No funcionamento, desde que seja obedecida a carga de projeto	
51	HIDRÁULICA	Instalação hidro-sanitária	Vazamento decorrente de mau funcionamento das instalações embutidas	
52	INCÊNDIO	Instalação de gás	Vazamento decorrente de mau funcionamento das instalações embutidas	
53	REVESTIMENTOS	Quadro de granito de portas e de janelas	Vazamento decorrente de má vedação entre a alvenaria e o quadro de granito	
54	ESTRUTURAS	Estrutura em concreto armado	Fissura e trinca na estrutura	5 anos
55	ESTRUTURAS	Paredes	Fissura e trinca	
56	ESTRUTURAS	Impermeabilização	Vazamento decorrente de mau desempenho do impermeabilizante	
57	REVESTIMENTOS	Pintura de paredes internas	Danificação da pintura devido a trinca ou vazamento	O mesmo prazo dos problema que causaram danos à pintura

Notas	
Nota 1:	É fundamental que sejam seguidas as orientações do fornecedor quanto à limpeza e conservação contidas no Manual do Proprietário.
Nota 2:	O granito é um produto natural, não industrializado, estando sujeito a variações de cores e tonalidade, desenhos e/ou veios, tanto na própria pedreira como ao longo do tempo, após o assentamento. O granito, ao ser polido, pode também apresentar microfissuras superficiais, que ficam mais aparentes nos granitos escuros, o que não prejudica a resistência da peça e nem causa vazamento. Estas características naturais não representam defeitos dos granitos.
Nota 3:	Garantia dos elevadores – 1 ano após a data de entrega dos elevadores que ocorre após sua instalação e o habite-se, desde que o condomínio mantenha um contrato de manutenção com o fornecedor. Estão excluídas dessa garantia lâmpadas, reatores, desgaste normal, defeitos provenientes de mau uso, sobrecarga e utilização imprudente.
Nota 4:	O serviço de impermeabilização é garantido desde que não haja danos acidentais ou intencionais nas áreas impermeabilizadas, ocorrência de fogo, uso indevido das áreas impermeabilizadas ou obras posteriores que provoquem danos à impermeabilização.
Nota 5:	Em caso de vazamento ou trinca a pintura somente será refeita com a tinta originalmente especificada pela CONSTRUTORA.
Nota 6:	A CONSTRUTORA não dará garantia dos materiais que o cliente fornecer para serem aplicados no imóvel.
Nota 7:	As peças elétricas são cobertas somente quanto a defeitos de fabricação.
Nota geral 1:	A CONSTRUTORA não é fabricante de materiais e, portanto, a garantia dos materiais é de responsabilidade do fornecedor.
Nota geral 2:	A CONSTRUTORA não se responsabiliza, pelos custos de imunização contra ataques de insetos, brocas, cupins ou demais pragas que possam causar danos ao empreendimento. O condomínio deve vistoriar todo o edifício mensalmente, e fazer descupinização e dedetização assim que houver o menor sinal destes insetos. Se não for encontrado nenhum inseto, deverá ser feita a descupinização e dedetização, pelo menos, uma vez por ano, como prevenção.

Vida Boa
jasmim

Disposições Gerais

1. A Construtora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades o Manual do Proprietário, bem como o esclarecimento pra seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas.
2. A CONSTRUTORA se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, os serviços de Assistência Técnica, reparando, sem ônus os vícios ocultos dos serviços, conforme constante neste instrumento.
3. A CONSTRUTORA poderá cobrar a visita e o Serviço de Atendimento ao Cliente quando o reparo não estiver coberto pela garantia.
4. O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é co-responsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário.
5. O Síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 - Manutenção da Edificação.
6. No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, entregando os documentos e manuais correspondentes.

Perda da Garantia

1. Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário, o Manual das Áreas Comuns e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
2. Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
3. Se for executada reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários;
4. Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
5. Se os proprietários não permitirem o acesso dos profissionais destacados pela COSTRUTORA, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder à vistoria técnica ou serviços de Assistência Técnica;
6. Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;
7. Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo cm a NBR 5674 - Manutenção da Edificação;
8. Se não forem contratados os serviços de manutenções essenciais ao funcionamento de alguns equipamentos, como por exemplo sistema de antena coletiva, bombas de recalque e sucção, cerca elétrica, sistema de interfone, dentre outros que serão enumerados no Manual do Proprietário.

OBS: Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

2. Uso, Funcionamento E Cuidados A Serem Tomados

2.1.Estrutura E Paredes De Alvenaria

2.1.1.Informações Gerais

O Condomínio Vida Boa Jasmim é uma edificação mista de alvenaria portante e concreto armado, no sistema de lajes planas sobre, vigas armadas em pilares e outra parte em alvenaria.

As peças estruturais, pilares, vigas e lajes, de uma edificação mista em concreto estrutural:

- não podem ser retiradas total nem parcialmente;
- não devem ser sobrecarregadas além dos limites previstos em projeto;
- se danificadas, precisam ser reparadas imediatamente.

Neste tipo de projeto, a alvenaria portante tem a finalidade de resistir ao carregamento da edificação, tendo as paredes função resistente. A remoção de qualquer parede fica sujeita a análise e execução de reforços:

- não podem ser retiradas total nem parcialmente, sem a análise e estudo de profissional competente, calculista estrutural habilitado, que isentará a CONSTRUTORA da responsabilidade sobre as modificações efetuadas;

As cargas admitidas para serem colocadas sobre as lajes são:

- 150 Kg/m² nas lajes de piso do pavimento térreo e superior;
- 50 Kg/m² na laje de teto.

No local em que fica a caixa d'água, a laje de teto do pavimento superior foi reforçada exclusivamente para receber o peso excedente, portanto, a caixa dá água não poderá ser mudada de local nem tampouco redimensionada.

Não é permitido que sejam feitos buracos nas lajes devido ao risco de rompimento de elementos estruturais que comprometam a integridade da estrutura.

As paredes, com função apenas de vedação e com função estrutural, são em alvenaria de bloco cerâmico.

É normal que, algum tempo após o término da construção, apareçam pequenas fissuras ou trincas nas paredes devido à deformação lenta do concreto. Também é normal o aparecimento de fissuras ou trincas devido a deformações originadas por variações térmicas. Além disso, toda edificação residencial, é formada por um conjunto de diversos materiais heterogêneos (concreto, blocos de vedação, revestimentos cerâmicos, etc.) que apresentam diferentes comportamentos quando sujeitos a dilatações térmicas ou a movimentações estruturais. As trincas e fissuras geradas por estes fenômenos naturais não comprometem a estrutura da edificação. Não se preocupe se isso acontecer, mas solicite a Assistência Técnica, que iremos fazer a correção dos problemas que forem de nossa responsabilidade (ver item 1.7 – “Prazos de garantia”), observando o descrito no item 2.1.2, “Deformação Lenta”.

Não podem ser removidas as paredes externas, paredes que dividem as unidades, algumas paredes com tubulações embutidas, nem tampouco as possuem função estrutural

2.1.2.Deformação Lenta

Todos os materiais sofrem deformações. A maioria dos materiais sofre somente deformação instantânea. As deformações instantâneas aumentam na medida em que os esforços crescem e cessam assim que os esforços se estabilizam.

No concreto, entretanto, mesmo depois de estabilizados os esforços, as deformações ainda prosseguem por um período de até 3 anos. É o que chamamos de deformação lenta. A estabilização se dá após o término da obra e das mudanças dos moradores, quando passa a não mais haver alterações significativas de carregamento sobre a estrutura.

A deformação lenta é, portanto, um fenômeno natural das estruturas de concreto.

Na sua edificação, as paredes externas e internas são feitas em alvenaria de blocos cerâmicos, que se apoiam sobre estruturas de concreto e alvenaria portante. Como as alvenarias não têm flexibilidade suficiente para acompanhar as deformações da estrutura, também podem apresentar fissuras ou trincas.

Estas trincas, mesmo quando reparadas, podem voltar a aparecer, mas tendem a não se repetir passados 3 anos, por isso sugerimos deixar para recuperar as trincas a partir deste tempo decorrido.

2.1.3.Cuidados Com A Colocação De Objetos Que Exijam Que Se Fure A Parede

Ao furar as paredes, tenha cuidado para não atingir uma tubulação de água ou de esgoto. Evite fazer furos nas paredes onde se encontram os pontos de água e esgoto, pois as mesmas possuem tubulações embutidas. O projeto de instalações hidro-sanitário foi entregue aos clientes individualmente adjunto ao manual em formato digital e sempre deve ser consultado antes de se fazer os furos necessários. Em caso de dúvida, consulte a CONSTRUTORA.

Em caso de furo na parede que venha a danificar a tubulação é necessário fechar imediatamente o registro que alimenta o ramal de água e contactar um bombeiro hidráulico para fazer o reparo imediatamente.

2.2.Sistema De Ar Condicionado Tipo Split

Sua casa é dotada de uma previsão para instalação de sistema de ar condicionado tipo split, com pontos para instalação dos evaporadores nos quartos e na sala. Estes pontos foram cobertos com tampa cega e antes de efetuar a instalação dos aparelhos é necessário observar sua localização nas plantas em anexo.

Foram instaladas as linhas frigorígenas que efetuam a ligação dos condensadores da cobertura aos evaporadores nos pontos de fornecimento. O duto que interliga o evaporador ao condensador não consta cabo elétrico. A alimentação elétrica dos condensadores está localizados no forro da casa.

Para a realização da instalação é necessária à aquisição dos condensadores e evaporadores, segundo a capacidade para cada ponto de fornecimento:

- Suítes Master: até 9.000 BTU’s
- Suítes 02: até 9.000 BTU’s
- Suítes 03: até 9.000 BTU’s
- Suítes 04: até 9.000 BTU’s
- Sala de Estar/Jantar: até 12.000 BTU’s

A instalação dos condensadores deverá ficar apoiada sobre calços de borracha que inibam vibrações para a estrutura. Para sua maior segurança, a instalação deve ser executada por empresa especializada.

2.3.Instalações Hidráulicas E Sanitárias

2.3.1.Fornecimento De Água Potável Às Casas

Cada casa é abastecida com água potável através de um reservatório de 1.000 litros conectado à rede de água potável da CAGECE, que esta localizado sobre uma laje de cobertura de cada casa. Os hidrômetros serão individuais e estarão localizados em frente às casas, instalados pela CAGECE na ocasião da ligação de água. A CAGECE fará esta medição e encaminhará a cobrança diretamente a cada morador.

A pressão nos pontos de água dos chuveiros e lavatórios é proporcional à altura entre a caixa d'água e estes pontos. Como nas casas esta altura não é muito grande, foram instalados suspiros logo após a saída de água de cada caixa d'água, o que pode aumentar a pressão na saída da água. Cada morador deverá ligar para a CAGECE para solicitar a sua ligação de água.

2.3.2.Instalação De Água Quente

As casas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 10 do Vida Boa Jasmim são dotados por um sistema de aquecimento de água, feita através de placa solar. Cada casa citada anterior vem com um kit agua quente que são: reservatório, coletor solar e acessórios.

Sobre os pontos de chuveiro atendidos pela instalação de água quente foi deixada também, uma previsão para ligação de chuveiro elétrico. Para utilizar a opção do chuveiro elétrico é necessário que seja executado a instalação de disjuntor específico no QDL. Ambos devem ser executados por profissional habilitado.

2.3.3.Rede Esgoto Sanitário

O Empreendimento Vida Boa Jasmim é atendido por uma rede coletora de esgoto sanitário interna, ligada à uma ETE (Estação de Tratamento de Esgoto), fossa séptica, interna, construída com a finalidade específica de atender a casa do Vida Boa Jasmim, lançando posteriormente os efluentes em um sistema de valas(Sumidouro) de drenagem, também internas das casas.

Existem caixas para inspeção (CI) desta rede ao longo do lote das casas. A manutenção e limpeza destas caixas, bem como do sistema de ETE são de responsabilidade do morador.

Existe instalação predefinida do sistema de esgoto para ser redirecionado para a rede pública para quando esta vier a existir.

As águas pluviais foram ligadas na galeria coletora existente na rua, passando por caixas de inspeção, próximas à rua.

2.3.4.Rede De Água Pluvial

O Empreendimento Vida Boa Jasmim possui uma rede coletora de água pluvial interna das casas, que conduz toda a água proveniente de chuva à rede de drenagem situada na esquina da Rua Santa Rosália com a Rua João Ivo.

As ruas têm que ser mantidas limpas, sem lixo e sem terra para não entupir a rede de águas pluviais.

Existem caixas para inspeção destas redes ao longo do lote das casas. A manutenção e limpeza destas caixas são de responsabilidade do morador.

2.3.5.Instalações Sanitárias Das Edificações

Nos banheiros existem ralos sifonados que fazem a coleta de água servida, ou seja, possuem o fecho hídrico, um compartimento interno dividido, que serve para impedir o refluxo de odor pela tubulação. Se um determinado banheiro ficar muito tempo sem utilização, a água do ralo sifonado pode secar ocasionando mau cheiro no banheiro, o mesmo pode acontecer com os demais ralos da casa.

A água da pia da cozinha passa por um sifão próprio, situado embaixo da cuba de inox, ligado diretamente à caixa de gordura e posteriormente a ETE. Solicitamos atenção especial com esta peça, pois ela pode se deslocar com batidas de panelas ou outros objetos. Solicitamos também que, ao colocar prateleiras sob a bancada, deixe o espaço para remoção do sifão, ou coloque prateleiras removíveis.

No piso das áreas externas das casas existem caixas de água servida, gordura, águas pluviais e de passagem. Estas caixas são interligadas à rede coletora de esgoto e drenagem pluvial do condomínio e devem ser mantidas limpas e desobstruídas.

A manutenção e a limpeza das caixas hidro sanitárias são de responsabilidade dos moradores.

2.3.6.Cuidados A Serem Tomados

2.3.6.1.Com O Registro Geral

Todos os registros gerais da casa devem permanecer totalmente abertos ou totalmente fechados. A utilização destes registros meio abertos causa folga, impossibilitando o fechamento futuro.

2.3.6.2.Com A Instalação De Chuveiros E Duchas Higiênicas

Ao instalar chuveiros e duchas higiênicas, tenha cuidado ao atarraxá-los, pois o uso de muita força poderá danificar a tubulação existente, provocando vazamentos. Orientar também o profissional instalador para que faça uma boa vedação entre a ducha higiênica e/ou chuveiro e o ponto de água na parede com fita veda rosca para evitar eventuais vazamentos.

2.3.6.3.Com A Remoção De Sanitários

Caso o vaso sanitário seja removido, deve ser recolocado por profissional competente, que tenha o cuidado com a fixação do vaso com parafusos a colocação de novo anel de vedação, normalmente anel de PVC ou cordão de massa flexível, que se encaixa entre a saída interna com a tubulação de esgoto, e com o rejuntamento do piso à sua volta.

Não se pode alterar a posição dos vasos sanitários, pois este procedimento pode afetar alguma parte estrutural da laje e a impermeabilização dos WC´s, podendo ocasionar vazamentos nos mesmos.

2.4.Instalações Elétricas

2.4.1.Fornecimento De Energia Às Casas

Cada casa possui um medidor individual de energia. Os medidores das casas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 estão localizados na Rua Santa Rosália, no muro externo de cada casa. Os medidores individuais estão aterrados eletricamente através de uma malha de haste de cobre próxima a cada barramento. Estas hastes funcionam como um dispositivo de segurança contra descargas elétricas que venham a ocorrer na rede elétrica, além de proteger os aparelhos elétricos aterrados contra queima.

O fornecimento de energia às casas pela concessionária no estado é estipulado em função do projeto elétrico, cujas características estão no item 3.4 - características do fornecimento de energia das unidades residenciais.

Na sua casa, existem circuitos para os diversos pontos de luz e tomada. Os circuitos são controlados nos quadros de distribuição de luz (QDL), localizados ao lado do banheiro na circulação e no hall do 1° piso, através de disjuntores (dispositivos de proteção). Os disjuntores foram dimensionados em função da carga prevista para cada circuito.

Em casos de emergência em que seja necessário cortar o fornecimento de energia elétrica da casa, desligue o disjuntor geral existente no medidor da casa. A localização dos medidores foi descrita no primeiro parágrafo deste item.

O fornecimento de energia as casas pela concessionária no estado foi feito de acordo com o projeto elétrico, cujas características estão no item 3.4 - características do fornecimento de energia das unidades residenciais.

As instalações elétricas das edificações foram feitas em 220 Volts, inclusive os pontos para instalação de chuveiros elétricos, que foram feitos em 220 Volts.

Os disjuntores foram dimensionados em função das cargas previstas para cada circuito. Eles estão identificados no QDL com etiquetas adesivas informando o que é comandado por cada um deles.

2.4.2.Cuidados A Serem Tomados

2.4.2.1.Com A Utilização Dos Chuveiros Elétricos

Os circuitos elétricos dos chuveiros foram dimensionados para atender a uma potência nominal de 3.500 W em 220 V. A utilização acima desse valor deverá ser estudada com o projetista, para fazer a alteração da fiação e dispositivo de proteção do circuito.

Tomar banho com pouca vazão de água pode acarretar sobrecarga no circuito, o que pode resultar na queima dos fios e do disjuntor do circuito em questão.

2.4.2.2.Com A Sobrecarga De Circuitos

Todos os circuitos foram calculados e executados para atenderem a uma certa demanda de carga em Watt (W) que não pode ser ultrapassada, em nenhum instante. Caso isso aconteça, poderá provocar um curto-circuito na instalação ou até mesmo a queima do disjuntor.

2.4.2.3.Com A Reposição De Disjuntores

Ao ser feita a substituição de qualquer disjuntor no quadro de distribuição de luz (QDL), é necessário que se respeite a amperagem existente.

Os disjuntores não devem ser substituídos sem o devido conhecimento técnico.

2.4.2.4.Com O Quadro De Distribuição

Não é aconselhável abrir furos perto do quadro de distribuição porque poderá atingir algum cabo elétrico que alimenta a edificação, ocorrendo assim, um curto circuito.

Em caso de curto circuito, desligar o circuito geral que alimenta a edificação, que está localizado no barramento geral, caixa medidora polifásica da edificação, localizado no pavimento térreo.

2.4.2.5.Com O Contato Com A Água

Evite qualquer contato com água em suas instalações elétricas.

2.5.Instalações De Gás Lique Feito De Petróleo

2.5.1.Fornecimento De Gás E Instalações

- **O fornecimento de gás encanado do tipo GLP:** Asas instalações de gás liquefeito de petróleo (GLP) da sua casa obedecem às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará. Estas instalações são feitas a partir da casa de gás individual que fica localizado próximo a área de serviço, sendo o local aberto, fora da projeção da edificação, ventilado e distante dos pontos de ignição, com capacidade para abrigar dois botijões de gás de 13 Kg, sendo um para uso e outro para reserva.

A tubulação que liga casa de gás até o ponto da cozinha, é em cobre classe “I” com 15mm de diâmetro e sem costura, sempre encamisada ou dentro de alvenaria.

As paredes limites da edificação e da casa de gás é em tijolo cerâmico, com revestimento de argamassa em ambos os lados de 2cm de espessura e a de laje de coberta da casa de gás é pré-moldada em concreto

2.5.2.Cuidados A Serem Tomados

2.5.2.1.Com A Instalação De Fogão

Para a perfeita instalação do seu fogão a gás, contrate um técnico especializado em equipamentos à base de gás. Todo o material deve ser adquirido em lojas especializadas. Os fogões a serem utilizados devem ser adquiridos para uso em gás GLP, caso seu fogão seja só para uso com gás natural, será necessário contratar um técnico especializado para efetuar a conversão do mesmo.

Não permita que pessoas sem capacidade técnica executem este tipo de serviço, pois poderão colocar sua vida e de outras pessoas em risco.

É fundamental que você exija a instalação de mangote (mangueira que liga o ponto de saída do gás ao fogão) do fogão com mangueiras apropriadas e normatizadas.

Não permita o uso de mangotes de borracha, plástico ou similar, pois, com a proximidade do forno, o calor emitido poderá derretê-lo, ocasionando vazamento, com grande possibilidade de incêndio ou explosão.

2.5.2.2.Com Vazamentos De Gás

Ao sentir cheiro de gás na sua casa, não acenda a luz, não fume, não acenda fósforo ou isqueiro e nem ligue o celular. Abra as janelas e verifique se todas as saídas de gás do seu fogão estão fechadas. Se não estiverem, feche-as. Persistindo o cheiro forte de gás, **feche a válvula abre-fecha do botijão de gás em uso.**

Caso o cheiro continue, é sinal de que, provavelmente, o odor venha de fora da sua casa. Neste caso, entre em contato com o síndico ou responsável pelo condomínio, pois, provavelmente, existe perigo de explosão.

2.6.Instalações Da Antena De Tv

Na sua casa, existem dois pontos para antena de TV e Som, sendo um na sala de estar e um na suíte do casal, com tubulação até a laje de forro em eletroduto na bitola de 1”, na espera da instalação da antena.

A instalação da antena da sua residência deverá ser feita por profissional habilitado.

ATENÇÃO: É fundamental que o condomínio mantenha sempre um contrato de manutenção e conservação deste item com uma empresa especializada.

2.7.Instalações De Telefone

2.7.1.Tubulação De Entrada

Esta tubulação será subterrânea com um eletroduto de PVC rígido rosqueável na bitola de Ø 3/4" ligando a caixa de entrada do Condomínio Residencial ao Distribuidor Geral (D.G.).

O projeto é composto de 01 (uma) caixa de entrada subterrânea nas dimensões de 40x30x30cm, padrão TELEMAR, instalada dentro do lote, 01 (uma) caixa de passagem para instalação de interfone de 30x30x30cm, conforme indicações em todo projeto.

2.7.2.Tubulação Primária

Foi projetada e executada conforme as normas da OI e está detalhada no projeto em anexo da seguinte forma: do DG no muro externo, para as caixas de distribuição, nas paredes dos muros das Casas nºs.01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10, passando pelas caixas de passagens subterrâneas, eletrodutos de Ø 3/4", conforme indicações do projeto.

2.7.3.Tubulação Secundária

A tubulação secundária, também detalhada neste projeto e executada, ficou da seguinte forma: das caixas de distribuição instaladas nas paredes dos muros para as caixas de saída das unidades residenciais: tubulação com eletroduto na bitola de Ø 3/4", conforme indicações no projeto.

2.7.4.Distribuidores Da Edificação

Das caixas de distribuição para as caixas de saída será destinado um cabo CCI-2 para cada unidade residencial, conforme indicações no projeto.

Cada casa é dotada de duas tomadas de telefone no pavimento térreo e três tomadas de telefone no pavimento superior, sendo uma em cada dormitório.

2.7.5.Ligação De Telefone

O pedido de ligação do telefone da cada casa deverá ser solicitado pelo morador, através de telefone a concessionária local.

2.8.Instalações De Interfone

O sistema de interfone é ligado a Central de Interfones na Portaria do Condomínio, cada morador terá em sua casa um aparelho de interfone instalado na cozinha, interligado direto com a Portaria, podendo assim, comunicar-se com o porteiro ou qualquer outra casa do condomínio sem interferência e sem custos.

ATENÇÃO: É fundamental que o condomínio mantenha sempre um contrato de manutenção e conservação deste item com uma empresa especializada.

2.9.Automação Dos Portão De Entrada De Veículos

Os portões de acesso ao Condomínio Vida Boa Jasmim são controlados pelo porteiro na guarita, através de controle remoto. Para os moradores adquirirem mais controles, deverão solicitá-los, mediante pagamento, à empresa responsável pela automação dos portões, que está identificada no item 06 - Relação de Fornecedores das Instalações.

É extremamente importante que as crianças sejam orientadas para não brincarem no portão, pois podem ser prensadas pelo mesmo.

ATENÇÃO: É fundamental que o condomínio mantenha sempre um contrato de manutenção e conservação deste item com uma empresa especializada.

2.10.Impermeabilização

A impermeabilização das áreas molhadas, tem prazo de garantia por um prazo determinado, desde que não haja danos acidentais ou intencionais, fogo, uso indevido das áreas impermeabilizadas ou obras posteriores que provoquem danos à impermeabilização. Os locais impermeabilizados se encontram no item 3.07 - Características Do Filtro E Da Bomba Da Piscina.

É expressamente proibido furar os pisos e as paredes impermeabilizadas, em qualquer ponto, por mínimo que seja, estando a CONSTRUTORA isenta de responsabilidades pelo não cumprimento desta norma.

O morador deve rever anualmente e recompor se necessário, a impermeabilização das áreas expostas a ação do tempo.

2.11.Fachadas

As fachadas foram revestidas com tinta texturizada hidrofugante da marca Fortcolor, fornecedor identificado no item 8.1.1 - porta, alizar, rodapé, fechadura, esquadria, quadro de esquadria, bancada, acabamento elétrico. A especificação dos revestimentos encontra-se no item 8.1.2 - cerâmicas de piso, azulejos, pintura, rejuntes, louças e metais sanitários.

Este revestimento texturizado impede a absorção de água pelas paredes, permite ser lavado e permite também a aplicação de nova tinta sobre o mesmo. Porém, não é possível fazer retoques, pois não se consegue atingir a mesma tonalidade ou o mesmo

tipo de textura. **Por isso, em caso de danos ao revestimento, é necessário refazer inteiramente o pano de fachada danificado.**

É necessário que, pelo menos, uma vez por ano, o condomínio revise todas as paredes externas com atenção especial aos rejuntes, juntas de dilatação, peitoris das varandas, chapins, quadros de granito e caixas de ar condicionado.

2.12.Telhado De Cobertura Da Edificação

O telhado de cobertura da edificação foi executado em madeira Massaranduba e telhas de concreto na cor marfim, devendo ser vistoriado periodicamente, para a verificação de existência de telhas trincadas ou quebradas e a realização da limpeza das calhas.

Os reparos que venham a ser necessários no telhado deverão ser feitos por pessoas capacitadas, para evitar quebra ou deslocamento de telhas. Quando for necessário andar sobre o telhado, recomendamos que se coloque uma tábua sobre este para que a carga seja distribuída uniformemente.

Se ocorrer qualquer dano às telhas do telhado, a água da chuva irá para debaixo do telhado o que pode ocasionar vazamentos e infiltrações na área da edificação e a CONSTRUTORA não será responsável pelos danos causados.

3. Quadro De Características Técnicas

3.1. Capacidade Dos Acumuladores De Água

- Caixa d'água de cada casa capacidade de 1.000 litros ligada a CAGECE

3.2. Características Do Fornecimento De Energia Das Unidades Residenciais

Fornecimento monofásico, feito a três fios, sendo dois fios fases e um neutro, que chegam ao quadro de distribuição de luz (QDL) da sua residência, permitindo as seguintes voltagens: 220 Volts entre um fio fase e um neutro.

3.3. Capacidade Máxima Dos Circuitos Da Residência – Pavimento Térreo

QL-01				
No Do Circ.	**Função**	**Local**	**Voltagem (V)**	**Disjuntor – Ampère (A)**
1	Iluminação e tomadas	Suíte 4; Área de Serviço; Cozinha; Circulação	220	10
2	Iluminação e tomadas	Jardim; Garagem; Estar/Jantar	220	10
3	Tomadas	Cozinha; Área de Serviço	220	15
4	Split 9000 BTU´S	Suíte 4	220	15
5	Split 12000 BTU´S	Estar/Jantar	220	15
6	Alimentação	Motor do Portão	220	15
QL-02	Alimentação QL-02	-	220	30
7	Reserva	-	-	-

3.4. Capacidade Máxima Dos Circuitos Da Residência – Pavimento Superior

QL-02				
No Do Circ.	**Função**	**Local**	**Voltagem (V)**	**Disjuntor – Ampère (A)**
1	Iluminação e tomadas	Suite Master; Suítes 02 e 03; Circulação; Terraço	220	10
2	Split 9000 BTU´S	Suite 03	220	15
3	Split 9000 BTU´S	Suite 02	220	15
4	Split 9000 BTU´S	Suite Master	220	15
5	Aquecedor Solar	Reserva de carga p/ reservatório de água quente	220	20
7	Circuito reserva	-	-	-

3.5. Observações Importantes

1. Tomadas de uso geral destinam-se à ligação de eletrodomésticos em geral.
2. Tomadas de uso específico e tomadas especiais destinam-se à ligação de equipamentos fixos e estacionários como chuveiro elétrico e ar condicionado.
3. Para fazer manutenção ou reparo em sua instalação elétrica, desligue o disjuntor em questão.
4. Todos os circuitos têm um fio destinado ao aterramento.

3.6. Locais Que Receberam Impermeabilização (Manta Asfáltica)

- Terraço descoberto do pavimento superior da unidade residencial – todo o piso da área descoberta.
- Banheiros das unidades residenciais – no piso de todos os banheiros, exceto no banheiro da Suíte 04

3.7. Informações Sobre O Habite-se

- Certificado de Conclusão “Habite-se” CASA 01 SER VI: 294277 PMF: 018824

- Data da emissão do Certificado de Conclusão CASA 01 da PMF: 13/05/2013
- Certificado de Conclusão “Habite-se” CASA 02 SER VI: 294282 PMF: 018819
- Data da emissão do Certificado de Conclusão CASA 02 da PMF: 13/05/2013
- Certificado de Conclusão “Habite-se” CASA 03 SER VI: 294279 PMF: 018822
- Data da emissão do Certificado de Conclusão CASA 03 da PMF: 13/05/2013
- Certificado de Conclusão “Habite-se” CASA 04 SER VI: 294281 PMF: 018820
- Data da emissão do Certificado de Conclusão CASA 04 da PMF: 13/05/2013
- Certificado de Conclusão “Habite-se” CASA 05 SER VI: 294274 PMF: 018827
- Data da emissão do Certificado de Conclusão CASA 05 da PMF: 13/05/2013
- Certificado de Conclusão “Habite-se” CASA 06 SER VI: 294278 PMF: 018823
- Data da emissão do Certificado de Conclusão CASA 06 da PMF: 13/05/2013
- Certificado de Conclusão “Habite-se” CASA 07 SER VI: 294275 PMF: 018826
- Data da emissão do Certificado de Conclusão CASA 07 da PMF: 13/05/2013
- Certificado de Conclusão “Habite-se” CASA 08 SER VI: 294276 PMF: 018825
- Data da emissão do Certificado de Conclusão CASA 08 da PMF: 13/05/2013
- Certificado de Conclusão “Habite-se” CASA 09 SER VI: 294280 PMF: 018821
- Data da emissão do Certificado de Conclusão CASA 09 da PMF: 13/05/2013
- Certificado de Conclusão “Habite-se” CASA 10 SER VI: 294283 PMF: 018818
- Data da emissão do Certificado de Conclusão CASA 10 da PMF: 13/05/2013

4. Conservação, Limpeza E Restrições

ESQUADRIAS DE PVC - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- Retirar cuidadosamente poeiras e outros detritos depositados sobre a superfície exposta da janela utilizando um pano, ar comprimido, aspirador, etc.
- Desobstruir os orifícios de drenagem, localizados na parte externa inferior da esquadria.
- Utilizar pano ou espuma, preferencialmente, embebidos com água ou álcool.
- Em caso de arranhão, utilizar sapólio líquido, levemente, para não retirar o brilho original da esquadria.
- Se necessário, principalmente para retirada de manchas, utilize produto neutro, tal como, detergente ou sabão. Também podem ser utilizados os produtos tipo o Veja Multi Uso ou Veja Limpeza Pesada.
- As esquadrias de PVC possuem um isolamento acústico superior as esquadrias de alumínio. No entanto, para se obter este isolamento, estas esquadrias precisam estar fechadas corretamente, ou seja, com os trincos posicionados junto às trancas de fechamento.

ESQUADRIAS DE PVC - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Nunca utilize palha de aço e produtos químicos à base de cloro para limpeza.
- Nunca utilizar na limpeza das esquadrias produtos derivados de petróleo (vaselina, removedor, thinner,...). Embora, em um primeiro instante, deixe a superfície mais brilhante e bonita, estes produtos possuem componentes que atraem partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo assim a vida útil das esquadrias.
- Nunca utilizar produtos abrasivos (ácidos e alcalinos), água sanitária, dentre outros, pois estes produtos também diminuem a vida útil das esquadrias.
- Antes de abrir e fechar as esquadrias verificar se o fecho está destravado e na posição correta.
- Ao abrir, evite forçar a esquadria. Se estiver difícil de abrir é porque está precisando de limpeza ou regulagem.
- Nunca remova as borrachas de vedação das esquadrias.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- Limpar com pano ou bucha macia e água as guias, local onde correm as folhas das esquadrias, evitando o acúmulo de poeira e as canaletas, possibilitando o perfeito escoamento da água e evitando entupimentos nos drenos por acúmulo de sujeira e conseqüentes infiltrações nas paredes.

- Para retirada de manchas, utilizar produto neutro, tal como, detergente ou sabão. Também podem ser utilizados os produtos tipo Veja Multi Uso ou Veja Limpeza Pesada.
- Quando for necessário remover respingos de tinta, camadas de óleo ou graxa, manchas resultantes de acúmulo de massa, material de vedação de janelas etc., utilize um solvente (varsol, tetracloreto de carbono ou semelhante) e em seguida passe uma cera de polimento aplicada com pano macio.
- O óxido de alumínio, formado durante o processo de anodização, sofre agressão de produtos alcalinos e ácidos. Portanto, quando for utilizar cimento, argamassas ou ácido muriático, proteja a esquadria para que não haja contato entre eles.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Nunca utilizar na limpeza das esquadrias produtos derivados de petróleo (vaselina, removedor, thinner,...). Embora, em um primeiro instante, deixe a superfície mais brilhante e bonita, estes produtos possuem componentes que atraem partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo assim a vida útil das esquadrias;
- Não use objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar a limpeza de “cantinhos” de difícil acesso;
- Nunca utilizar produtos abrasivos (ácidos e alcalinos), tais como sapólio, água sanitária, entre outros, pois estes produtos também diminuem a vida útil das esquadrias;
- Antes de abrir e fechar as esquadrias verificar se o fecho está destravado e na posição correta;
- Evite, ao abrir, forçar a esquadria. Se estiver difícil de abrir é porque está precisando de limpeza ou regulagem;
- Para proteger as esquadrias, antes de executar qualquer tipo de pintura, utilize fita adesiva tipo crepe. Se essas fitas ficarem em contato com o sol, deixarão sobre as esquadrias um pouco de cola e para remover esta cola, utilize thiner. Evite a utilização de fitas adesivas de PVC, que costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;
- Para remoção de cimento, cal, graxas, tintas ou manchas, empregue solventes químicos que não arranhem, seguindo as instruções dos fabricantes e aplicando-os com um pano macio ou pincel. Deve-se ter o cuidado de, após a aplicação, enxaguar cuidadosamente com água limpa e secar com pano macio;
- Nunca remova as borrachas ou massas de vedação das esquadrias.

FECHADURAS E DOBRADIÇAS DAS PORTAS DE MADEIRA - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- Limpar com flanela.

FECHADURAS E DOBRADIÇAS DAS PORTAS DE MADEIRA - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Evitar qualquer tipo de produto abrasivo.
- Evite bater as portas com muita força. Além de causar trincas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes. Se as portas baterem, mesmo que acidentalmente, podem ocasionar folgas nas fechaduras e dobradiças. Se isso acontecer aperte os parafusos e o pino central das dobradiças para que estejam sempre no local correto.

GRANITOS - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- Limpar com pano, detergente neutro e água.
- O granito é um produto natural, não industrializado, estando sujeito a variações de cores e tonalidades, desenhos e/ou veios, tanto na própria pedreira, como ao longo do tempo, após o assentamento. Estas características naturais não representam defeitos dos granitos.

GRANITOS - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Evitar contato com frutas ácidas, vinagres, pó de madeira, óleos e manteigas, pois eles penetram na pedra, manchando-a.
- Não deixar qualquer material ou peça de ferro (prego, grampo de cabelo, clipe, etc.) na pedra, pois poderá ocorrer oxidação (ferrugem) do material, manchando a pedra.
- O uso de materiais corrosivos, como sapólio e similares, atacam a superfície do material, reduzindo seu brilho.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Evite acoplar diversos aparelhos em uma única tomada pois pode acarretar uma sobrecarga do circuito.

INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- A maioria dos casos de entupimento das pias de cozinha, é o sifão que está cheio de detritos.
- Para sanar o problema, basta desatarrachar o copo do sifão (que é a parte inferior do conjunto) com a própria mão ou com o auxílio da chave inglesa e efetuar a sua limpeza. Após a limpeza, coloque o copo do sifão no lugar, atarrachando-o corretamente, de modo que fique bem encaixado e não gere vazamento. Caso persista o entupimento, chame o bombeiro hidráulico.

INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Não jogar materiais como pó de café, restos de comida, talheres e palitos de dente no ralo da pia da cozinha;
- Evite choques no sifão com objetos que são guardados sob a pia, como é o caso das panelas;
- Não deixar os ralos sem a grelha de proteção, especialmente as que se localizam perto das áreas ajardinadas. Geralmente, os maiores causadores de entupimento são os detritos maiores que caem no ralo e obstruem a passagem de água pela tubulação.
- Não jogar objetos como absorvente, sabonete, fio dental, cotonete, preservativo e cabelo no vaso sanitário. A instalação sanitária não está preparada para receber tais materiais podendo ser danificada e ficar entupida.

LOUÇAS E METAIS - COMO CONSERVAR E LIMPAR

- Limpar com pano ou bucha macia e água. Se necessário, utilize um produto neutro, tal como, detergente ou sabão.
- Limpar também o orifício onde está o botão de acionamento da caixa acoplada, para garantir o seu perfeito funcionamento, de acordo com as seguintes instruções:
  a) Aperte, o botão de acionamento da caixa até o final;
  b) Simultaneamente, com um pano úmido, limpe as paredes do buraco do botão de acionamento, retirando a poeira e as impurezas que ficam nas paredes deste orifício.
- Ao acionar a descarga da caixa acoplada externa, mantenha o botão apertado até que todo o volume de água da mesma seja utilizado.
- De acordo com o fabricante, os novos sistemas de sucção de esgoto dos vasos sanitários fazem com que estes funcionem de maneira mais silenciosa e lenta que os sistemas usados normalmente, dando a falsa impressão de que o vaso sanitário

está entupido ou com descarga sem força. Entretanto, estes vasos têm a mesma eficiência para eliminar os dejetos.

- Manter o registro da ducha higiênica sempre fechado enquanto esta não estiver sendo usada, para evitar que o “chuveirinho” da ducha permaneça sob pressão. Caso contrário, o esguicho da ducha poderá vazar, uma vez que ele não foi dimensionado para suportar a pressão da água, conforme recomendação dos fabricantes.
- Ao perceber a pouca vazão de água nas torneiras da pia de cozinha, faça a limpeza do bico, desatarraxando-o e passando-o pela água corrente, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação.
- Quando houver algum problema em instalação hidro-sanitária (tubos, conexões, metais e nos vasos sanitários com as caixas acopladas), o ideal é chamar um profissional qualificado para resolvê-lo, quando este problema estiver fora do prazo de garantia dado pela construtora.

LOUÇAS E METAIS - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Não use produtos ácidos e produtos abrasivos;
- Não permitir jamais que chuveiros ou torneiras fiquem pingando. Providenciar rapidamente que o problema seja solucionado. Normalmente, basta trocar a carrapeta do registro;
- Evite apoiar e pendurar objetos pesados, como baldes d’água, nas torneiras e registros. O peso excessivo força as conexões hidráulicas, podendo gerar vazamento;
- Não utilize palha de aço (bombril, assolan ou outros) para limpeza das louças e metais pois estas soltam “fiapos de aço” que enferrujam e mancham as superfícies.

PAREDES E PISOS EM MATERIAIS CERÂMICOS - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- Manter intacto o rejunte dos pisos cerâmicos, das paredes azulejadas e em volta dos ralos, refazendo o rejunte sempre que ele soltar, para evitar infiltrações.
- Para a limpeza diária, utilize vassoura de pêlo e produtos não agressivos, como água e sabão ou detergente.
- Em casos onde a superfície das peças ficam arranhadas ou riscadas por quartzo, e a limpeza torna-se mais difícil (superfície amarelada), pode-se utilizar alguns produtos já existentes no mercado. Exemplo: Tecno clean (Tecnocola), Clean Max (Portocoll), Removedor Adimax (Eliane), Fermalimp (Quartzolit). Estes produtos

podem ser utilizados diluídos ou concentrados de acordo com as instruções do fabricante.

- Quando houver dificuldade extrema de limpeza, aplicar um dos produtos acima citados e utilizar uma escova de cerdas plásticas (escova de lavar roupa), uma vassoura comum, vassoura mecânica ou enceradeira, dependendo do tamanho da área a ser limpada. Proceder da seguinte forma:
  - a) Molhar o piso com água abundante e retirar o excesso;
  - b) Com o piso ainda úmido, aplicar um dos produtos de limpeza citados acima em pequenas partes;
  - c) Deixe o produto agir de 2 a 5 minutos;
  - d) Esfregar e, logo após, enxaguar e limpar o excesso.
- Obs: Não aplicar em áreas muito grandes para que seja possível a remoção imediata. Nunca utilize os produtos sobre o piso seco.
- A empresa fornecedora da cerâmica não se responsabiliza por defeitos causados no produto pelo uso indevido de ácidos na limpeza.

PAREDES E PISOS EM MATERIAIS CERÂMICOS - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Não usar produtos agressivos e abrasivos (ácidos e produtos cáusticos). Estes materiais provocam o desgaste do esmalte das peças bem como danificam o rejunte, causando infiltrações.
- Uma maneira de evitar o acúmulo de fungos, poeira, etc., é, após a limpeza, aplicar uma fina camada de cera líquida incolor para pisos, sempre agindo conforme as instruções do fabricante. Exemplo: Ferma Protec (Quartzolit).
- Em hipótese alguma usar produtos de limpeza que contenham ácido fluorídrico.

PORCELANATO - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- Manter revestimento sempre limpo, utilizando água e detergente comum, passando um pano seco em seguida para dar brilho.
- Colocar protetores nos "pés" dos móveis (carpetes, feltros,...) para evitar arranhar o revestimento.

PORCELANATO - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Nunca utilizar ácidos na limpeza do porcelanato, pois poderão ocasionar manchas e perda do brilho original.

- Evitar o contato do porcelanato com sujeira utilizando capachos nas entradas, para que o revestimento não perca o brilho original.
- Evitar deixar cair sobre o piso de porcelanato substâncias que poderão mancha-lo. Caso isto ocorra e o piso fique manchado, utilizar produto de limpeza próprio:
- Para graxas e óleos: Água quente e detergente neutro;
- Para tintas: Removedor de tintas;
- Para ferrugem ou café: Água sanitária ou sapólio;
- Para tinta de caneta: Solvente orgânico, acetona ou benzina;
- Para cerveja ou vinho: Detergente neutro ou água sanitária.

PAREDES PINTADAS - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- Limpar com um pano umedecido com detergente ou sabão neutro.
- Manter o apartamento sempre bem arejado. Nunca deixe de consultar os projetos para ter a certeza que não atingirá tubos hidro-sanitários ou a tubulação elétrica. Desta forma você evita o aparecimento de mofo em pinturas.
- Com o passar do tempo a pintura perde o seu brilho, tendendo a ficar escura ou meio amarelada. Neste caso não adianta retocá-la. Pinte toda a parede ou até mesmo todo o cômodo.

PAREDES PINTADAS - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Não usar álcool ou produtos abrasivos.
- Ao pendurar quadros, espelhos, relógios de parede ou qualquer outro objeto, faça-o por meio de furadeira, utilizando parafusos com buchas comuns nas paredes de bloco de concreto ao invés de pregos e martelo. Desta forma você manterá intacta a pintura existente. Não esqueça de consultar os projetos hidro-sanitário, elétrico, telefone e gás.

PAREDES DA FACHADA - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- Lavar, anualmente, com água, detergente neutro e vassoura.
- Refazer as juntas de dilatação da fachada, anualmente, ou quando estiverem danificadas.
- Refazer, anualmente, a impermeabilização dos quadros de granito e caixas de ar condicionado com sikaflex.

PAREDES DA FACHADA - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Não usar produtos abrasivos como vassoura de piaçava e escovas de aço.
- Não utilizar solventes.

PORTAS COM ACABAMENTO EM MADEIRA, ALIZARES E RODAPÉS - COMO CONSERVAR E LIMPAR

- Limpar com pano levemente umedecido com água e em seguida, enxugar o objeto com pano seco.
- Evitar o contato com a umidade excessiva.

PORTAS COM ACABAMENTO EM MADEIRA, ALIZARES E RODAPÉS - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Não usar água ou sabão diretamente para retirar manchas;
- Nunca jogar água diretamente nas portas e rodapés de madeira ou deixar cair água em excesso, pois causa o envelhecimento da madeira e danifica o laminado que reveste a porta, podendo causar o seu descolamento;
- Não usar álcool, solvente, thinner, acetona, cera líquida ou pastosa, palha de aço, saponáceos e ferramentas cortantes;
- Evitar deixar as portas baterem com o vento. A batida forte da porta pode causar empeno, desregulagem das portas, danos às fechaduras e ao revestimento da parede.

REJUNTAMENTO - COMO CONSERVAR E LIMPAR

- Limpar com água, detergente ou sabão neutro, utilizando um pano ou esponja macia. Pode-se utilizar, eventualmente, para uma limpeza mais “pesada”, quando o rejunte estiver com um aspecto envelhecido, escovas com cerdas macias de nylon ou produtos específicos para a limpeza e manutenção de rejuntes, como por exemplo o Clean Max da Portobello e o Adimax Removedor da Eliane.

REJUNTAMENTO - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Nunca utilizar produtos que contenham ácidos, principalmente ácido clorídrico (muriático). A aplicação de algum tipo de ácido causa danos irreversíveis, principalmente o ácido clorídrico. Este ácido causa o ataque químico e a corrosão do principal componente da argamassa de rejunte que é o cimento.

VIDROS - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- Passar uma flanela umedecida com álcool e em seguida uma flanela seca. Outra alternativa é lançar “limpa vidro” em spray e imediatamente passar uma flanela seca. Ou, também, passar flanela com detergente neutro e em seguida jornal seco, até o vidro ficar totalmente transparente.
- Nenhum destes métodos danifica esquadria de alumínio.

VIDROS - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Evitar qualquer tipo de batida ou pancada na superfície ou nos seus caixilhos.

AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES DE GARAGEM - COMO CONSERVAR E/OU LIMPAR

- Contratar uma empresa especializada para fazer a manutenção mensal deste serviço.

AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES DE GARAGEM - CUIDADOS E RESTRIÇÕES

- Não utilizar graxa no motor do portão para que não fique impregnado de areia, evitando a corrosão da cremalheira.

5. Manutenções Periódicas Nas Casas E Na Área Comum

5.1.Manutenções Mensais CS = CASA

IT	PEÇAS A SEREM VISTORIADAS	COMO FAZER A MANUTENÇÃO MENSAL	OBSERVAÇÕES	CS AC
01	Esquadrias de alumínio e PVC	Limpar as esquadrias, internamente e externamente. Limpar as guias, local onde correm as folhas das esquadrias e as canaletas para evitar entupimento dos drenos e possíveis infiltrações nas paredes.	Não use objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar a limpeza de “cantinhos” de difícil acesso. Nunca remova as borrachas ou massas de vedação das esquadrias.	X
02	Caixas de gordura e de inspeção	Vistoriar e limpar sempre que se constatar excesso de materiais sólidos acumulados em seu interior, que estejam impedindo seu bom funcionamento.	-	X
03	Todo o edifício (área privativa e área comum)	Verificar se existem focos de insetos ou cupins.	-	X
04	Telhado	Limpar os ralos. Verificar se existem telhas quebradas ou desparafusadas.	-	X

5.2.Manutenções Trimestrais CS = CASA

IT	PEÇAS A SEREM VISTORIADAS	COMO FAZER A MANUTENÇÃO MENSAL	OBSERVAÇÕES	CS AC
01	Sifão das pias de cozinha	Executar a limpeza do sifão: Retirar o copo do sifão Limpá-lo Recolocá-lo tomando bastante cuidado para que fique bem encaixado e rosqueado evitando que ocorra vazamento	Evitar dar batidas com panelas ou com outros objetos no sifão, pois poderá causar vazamentos	X
02	Ralos secos, caixas sifonadas e válvulas das pias	Executar a limpeza dos ralos secos e caixas sifonadas: Proteger as mãos com luva Tirar a grelha Retirar toda a sujeira depositada no fundo do ralo ou da caixa Tomar bastante cuidado para que a sujeira não caia na tubulação, evitando futuros entupimentos Observar sempre se a tampa do sifão da caixa sifonada está no lugar Manter as caixas sempre com água até a altura do sifão e com o fecho hídrico, para evitar mau cheiro e insetos provenientes da tubulação	Nunca utilizar objetos pontiagudos ou dar “pancadas” para que a sujeira saia do fundo dos ralos secos, das caixas sifonadas ou nas ligações das saídas dos tubos. Evitar jogar sujeiras dentro das válvulas das pias e dos ralos, pois poderá ocasionar entupimentos.	X

5.3.Manutenções Semestrais CS = CASA

IT	PEÇAS A SEREM VISTORIADAS	COMO FAZER A MANUTENÇÃO MENSAL	OBSERVAÇÕES	CS AC
01	Reservatório de água inferior e superior	Realizar a limpeza do reservatório. A Norma recomenda: Esvaziar o reservatório abrindo o registro da limpeza Escovar as paredes e o fundo do reservatório, removendo toda a sujeira Enxaguar as paredes e o fundo do reservatório Fechar o registro de limpeza, deixar entrar água até encher o reservatório, colocando ao mesmo tempo 01 litro de água sanitária para cada 1000 litros de água Esperar quatro horas sem usar esta água Abrir o registro de limpeza para esgotar totalmente o reservatório e deixar entrar água limpa Realizar esta limpeza, sempre que houver suspeita de contaminação para garantia da saúde dos usuários.	As tampas dos reservatórios devem ser mantidas bem fechadas.	X
02	Caixas de descarga acoplada	Realizar o aperto da arruela plástica com o parafuso que fixa a caixa acoplada ao vaso sanitário. O afrouxamento desta arruela com o parafuso, poderá gerar vazamento da água da caixa acoplada.	-	X
03	Torneiras	Verificar o funcionamento das torneiras. Quando a torneira estiver fechada e continuar pingando, provavelmente é um problema na carrapeta da torneira. Neste caso, basta trocar a carrapeta das torneiras para garantir um funcionamento contínuo e perfeito do registro.	-	X

5.4.Manutenções Anuais CS = CASA

IT	PEÇAS A SEREM VISTORIADAS	COMO FAZER A MANUTENÇÃO MENSAL	OBSERVAÇÕES	CS
01	Rejuntes: Paredes e pisos internos e externos Chapins das varandas, dos muros, dos jardins e das platibandas	Rever os rejuntes que estiverem faltando em decorrência da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores. A recomposição do rejunte será necessária quando ocorrerem frestas ou buracos no mesmo. Estas frestas, que ocorrem principalmente devido ao desgaste do rejunte, são canais de entrada de água que poderão ocasionar infiltrações e até mesmo descolamento do revestimento cerâmico. A substituição ou reparo do rejunte defeituoso deve ser feito sempre que este estiver danificado e da seguinte maneira: Raspar a argamassa de rejuntamento até a argamassa de assentamento da peça cerâmica. Deve ficar uma fresta com uma espessura aproximada à da espessura da placa cerâmica Retirar todo o pó da junta onde estava o rejunte velho ou defeituoso Hidratar levemente o local Aplicar o rejunte novo Evitar sempre o “remonte” do rejuntamento novo sobre o rejuntamento velho, pois os mesmos contém propriedades impermeáveis, o que acarretará a não aderência entre o rejunte velho e o rejunte novo	A aplicação de algum tipo de ácido causa danos irreversíveis, principalmente o ácido clorídrico. O ácido causa o ataque químico e a corrosão do principal componente da argamassa de rejunte que é o cimento.	X
02	Pintura das paredes internas	Verificar o estado geral e, se necessário, refazer a pintura das paredes sempre que estiverem danificadas ou deterioradas.	-	X
03	Fechaduras das portas de madeira	Aplicar grafite em pó.	-	X

IT	PEÇAS A SEREM VISTORIADAS	COMO FAZER A MANUTENÇÃO MENSAL	OBSERVAÇÕES	CS
04	Dobradiças das portas de madeira	Apertar os parafusos e o pino central das dobradiças para que estejam sempre no local correto. Lubrificar as dobradiças com óleo spray anti-corrosivo, do tipo M1 da Starrett ou similar, quando estiverem rangendo. Isto evita o deslocamento do pino central da dobradiça.	-	X
05	Quadros de distribuição de luz	Reapertar todas as conexões. Substituir disjuntores que estejam com problemas de religação (com mola frouxa). Revisar os isolamentos executados nos fios. Eliminar todos os pontos de fios que apresentem sinais de superaquecimento.	-	X

IT	PEÇAS A SEREM VISTORIADAS	COMO FAZER A MANUTENÇÃO MENSAL	OBSERVAÇÕES	CS
06	Pintura das paredes da fachada	Lavagem: Lavar as paredes com água e detergente neutro. Caso necessário, utilizar bomba à vácuo de pressão. Repintura: Executar a pintura da fachada quando o revestimento estiver desbotado, seguindo as seguintes orientações: Lavar as paredes com uma solução de água e cloro, na proporção de 20 a 25% de cloro. Deixar agir por 1 a 2 horas; Lavar abundantemente com água limpa. Aguardar pelo menos, 24 horas; Aplicar 2 demãos de tinta acrílica de primeira linha. Aguardar um intervalo mínimo de 12 horas entre uma demão e outra. Caso deseje, pode-se mudar a tonalidade; A aplicação de qualquer outro tipo de tinta acrílica sobre o revestimento é inteiramente possível, porém isto irá descaracterizar o revestimento. Em caso de danos ao revestimento, proceder da seguinte forma: Efetue a lavagem conforme orientações descritas no item de repintura, deixando-o isento de pó; Aplique a tinta acrílica texturizada hidrorepelente. Antes da aplicação do revestimento, é necessário realizar testes para verificar a tonalidade da tinta. Este procedimento não garante que a tonalidade do revestimento recém executado fique da mesma tonalidade do revestimento anterior, por isso, é recomendável refazer todo o pano da fachada.	Na lavagem da fachada, não utilizar material ou produtos abrasivos como vassouras de piaçava ou escovas de aço e nem solventes.	X
07	Cerâmica e granito das fachadas	Recompor os rejuntes e os revestimentos que estiverem faltando em decorrência da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores.		X
08	Todo o edifício (áreas privativas e comuns)	Dedetização geral das áreas privativas e comuns.		X

IT	PEÇAS A SEREM VISTORIADAS	COMO FAZER A MANUTENÇÃO MENSAL	OBSERVAÇÕES	CS
09	Telhado	Rever o engradamento de madeira, as telhas e principalmente as calhas coletora de água, limpando-as e removendo limo e lixo, que se acumulam, inclusive nos ralos.		X

5.5.Outras Manutenções CS = CASA / AC = ÁREA COMUM

IT	PEÇAS A SEREM VISTORIADAS	COMO FAZER A MANUTENÇÃO MENSAL	OBSERVAÇÕES	CS
01	Tomadas, interruptores e pontos de luz	Reapertar todas as conexões. Substituir peças que apresentem superaquecimento. Verificar estado de “aterramento” dos circuitos dos chuveiros e aquecedores.	A cada 02 anos	X
02	Toda a fiação elétrica	Contratar profissional especializado para rever todas as fiações elétricas do edifício.	A cada 10 anos	X

6. Relação De Fornecedores Das Instalações

IT	MATERIAL	FORNECEDOR	TELEFONE	CONTATO
01	Automação dos portões das garagens	DRS	8802-7300 9957-2550 drseletronico@hotmail.com	Daniel
02	Interfone (Maxcon)			
03	Limpeza ETE	Acqua Analysis	3021-2094	-

7. Relação Das Concessionárias

CONCESSIONÁRIA	NOME	TELEFONE
ENERGIA	COELCE Para solicitar ligação nova, transferência de nome, religação e demais serviços ou informações.	Comercial:0800 2850196
TELEFONE	OI Para solicitar ligação nova, transferência de nome, religação e demais serviços ou informações.	Comercial:102
ÁGUA E ESGOTO	CAGECE	Comercial:0800 2750195

8. Especificação Dos Principais Materiais Utilizados E Respectivos Fornecedores

Os dados de cada fornecedor estão descritos no item 8.3 - Dados dos Fornecedores.

8.1.Casa

8.1.1.Porta, Alizar, Rodapé, Fechadura, Esquadria, Quadro De Esquadria, Bancada, Acabamento Elétrico

IT	LOCAL	MATERIAIS UTILIZADOS	FORNECEDOR
01	Portas, forramentos e alizar	Porta pronta revestida em HDF, pintados na cor branco neve, altura de 210 cm e forramentos pintados na cor branco neve	Madeireira Nova Conquista
		Alizar 5 cm em madeira Pinus	
02	Fechaduras (todas)	Fechadura em Zamac Cromado com roseta Desgne Flexa da marca Lockwell	Deolindo Ferragens
03	Rodapés	Rodapé 3,5 cm em PVC	Construção e Cia.
04	Esquadrias de alumínio	Janela de alumínio cor branca maxim-ar, de correr e porta de correr, com vidro esverdeado	Tok de Classe
05	Bancadas, filetes e soleiras	Granito ocre	MC marmoraria
06	Pintura dos tetos internos	Tinta látex PVA branco neve da marca Fortcolor	Fortaleza Tintas
	Pintura das paredes internas		
07	Pintura externa	Textura acrílica nas cores Porcellaine, Antuerpia e Branco Neve da marca Fortcolor	
08	Acabamentos elétricos	Acabamentos da Siemens da linha Illus	Menegatti Materiais Rec Pel

8.1.2.Cerâmicas De Piso, Azulejos, Pintura, Rejuntes, Louças E Metais Sanitários

IT	CÔMODO	MATERIAL / LOCAL	ESPECIFICAÇÃO	FORNECEDOR
01	Todos os cômodos	Piso e revestimento de WC Interno	Porcelanato polido 60 X 60 ou 40 X 40 de tonalidade Bege. Observação: Toda e qualquer reposição provavelmente apresentará mudança de tonalidade por se tratar de novo lote.	-
		Piso Externo	Porcelanato da marca Elizabeth Fontana 50 X 50. Observação: Toda e qualquer reposição provavelmente apresentará mudança de tonalidade por se tratar de novo lote.	-
		Cuba	Cuba de louça de embutir oval branca da marca Celite	-
		Vaso sanitário	Bacia sanitária com caixa acoplada, branca linha Azaléa da marca Celite	-
		Torneira	Torneira para lavatório bica móvel alta linha C-53 da marca Bogmar	-
		Acabamento de registro	Metal cromado, acabamento C-53 da marca Bognar	-
		Tanque	Tanque de louça com coluna 22 litros Durafibra	-
		Cuba	Cuba de aço inox da marca FRANKE	-
		Torneira da cozinha	Torneira bica móvel de mesa com ¼ de volta da marca Bognar	-
		Acabamento registro	Metal cromado acabamento C-53 Bognar	-

8.2.Dados Dos Fornecedores

ITEM	Fornecedor	TELEFONE	CONTATO
01	Tok de Classe	3021-3950 8868-9178	Fabio
02	Casas Dummar	4141-4949	Cecília
03	Fortaleza Tintas	3205-9880	Luiz Otavio

04	Rec Pel	3225-6199	
05	Apiguana	3325-0366	Peres
06	Normatel	3348-9000	André (Representante)
07	Construção e Cia	3361-5258	Fábio
08	Sampaio Comércio		Fabricio (Representante)
09	Deolindo Ferragens		Beatriz (Representante)
10	Deolindo Ferragens		Odenir
11	MC Marmoraria	3260-4386	Braga

IMPORTANTE:

1. Sob-hipótese alguma, a CONSTRUTORA será responsável por quaisquer perdas ou danos que possam ser causados pelo uso indevido das informações contidas neste Manual do Proprietário.
2. A CONSTRUTORA não será responsável pela execução, ou pelos custos da execução, de quaisquer itens constantes neste Manual do Proprietário.

9. Anexos

9.1.Plantas Arquitetônicas

9.1.1.Planta Baixa

9.1.2.Planta De Cortes E Fachada

9.2.Plantas Elétricas

9.2.1.Planta Do Circuito Elétrico Da Casa

9.2.2.Planta Elétrica Da Casa E Do Disjuntor

9.3.Plantas Estruturais

9.3.1.Plantas Estruturais Das Vigas

9.3.2.Plantas Estruturais Das Lajes

9.4.Plantas Hidrosanitárias

9.4.1.Planta Hidrosanitária 1

9.4.2.Planta Hidrosanitária 2

9.5.Alvarás De Construção

9.5.1.Casa 01

9.5.2.Casa 02

9.5.3.Casa 03

9.5.4.Casa 04

9.5.5.Casa 05

9.5.6.Casa 06

9.5.7.Casa 07

9.5.8.Casa 08

9.5.9.Casa 09

9.5.10.Casa 10

9.6.Habite-se

9.6.1.Casa 01

9.6.2.Casa 02

9.6.3.Casa 03

9.6.4.Casa 04

9.6.5.Casa 05

9.6.6.Casa 06

9.6.7.Casa 07

9.6.8.Casa 08

9.6.9.Casa 09

9.6.10.Casa 10

Vida Boa

jasmim

manual do proprietário

Vida Boa Jasmim e todos seus elementos visuais são de propriedade intelectual de Construto Engenharia e Morgan Incorporadora, bem como todo o conteúdo deste manual, qualquer uso indevido está passível de ação penal cabível dentro das leis brasileiras. Copyright 2012 Construto Engenharia e Morgan Incorporadora, todos os direitos reservados.

CONSTRUTO
ENGENHARIA

morgan
incorporadora